

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU DE BARCY

ARRÊT DE PROJET

3

**Règlement de la nouvelle zone IAU et
de la zone IIAU modifiée**

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
MUNICIPAL EN DATE DU 19 / 02 / 2018

LE MAIRE



Yves DURIS – MAUGER
Christophe LUGUET
9 D.Rue Léon Leroyer
– 77334 MEAUX CEDEX –
E-MAIL: meaux@ydm.geometre-expert.fr
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22
Fax. 01.60.25.50.41
Bureau Secondaire
12, Rue du Maréchal Joffre
– 77410 CLAYE SOUILLY –

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone IAU et à la zone IIAU

Chapitre II - Dispositions propres à la zone A

Chapitre III - Dispositions propres à la zone N

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est susceptible de recevoir des constructions liées à de l'habitat, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Pour favoriser la cohérence architecturale, l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles édictées par le PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

Les projets dans ce secteur doivent également respecter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définie pour ce secteur.

La zone est concernée par le périmètre de bruit « D » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.

La zone est concernée par la zone de restriction et la zone de vigilance relatives à une canalisation sous pression de transport de matière dangereuses, règlementées par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A). La zone d'interdiction, la zone de restriction et la zone de vigilance relatives à cette canalisation sont figurées au plan de servitudes du présent PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE IAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôt, de bureaux, de commerce,
- Les constructions à usage d'hôtellerie,
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE IAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé sous condition d'une bonne intégration paysagère, et de ne pas porter atteinte à l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE IAU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

- Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- Eaux pluviales

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent, sauf contrainte technique particulière, garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE IAU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE IAU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, la distance minimale de 6 mètres ne sera imposée que pour la voie de desserte automobile. Pour la deuxième voie, il ne sera imposé qu'un retrait minimum de 2.50 mètres.

L'implantation des constructions par rapport à une voie de desserte privée ou d'une cour commune se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, et les annexes à une construction, la construction peut s'implanter à l'alignement ou en retrait libre.

ARTICLE IAU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être en retrait ou sur les limites séparatives latérales. Pour les constructions nouvelles, en cas de retrait la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2,5 mètres en cas de murs aveugles.

Les annexes isolées doivent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives de propriété et avec une distance minimale de retrait de 1 mètre.

Les constructions ne pourront pas s'implanter à une distance inférieure à 4m par rapport à la limite séparative de fond de parcelle, pour favoriser la biodiversité dans les fonds de jardins.

Les annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité de moins de 10 mètres carrés ne sont pas concernées.

Le bassin des piscines doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait libre.

ARTICLE IAU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

ARTICLE IAU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

ARTICLE IAU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres. La hauteur à l'égout du toit des constructions principales doit être au moins égale à 3 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées, ne doit pas excéder 5 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + combles aménagés ou aménageables.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE IAU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- Les constructions d'architecture contemporaine, les constructions comprenant des installations nécessaires à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.
- Par ailleurs, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.
- Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable pourra néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 35 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées, les constructions de plan quasiment carré et les bâtiments à usage agricole pour lesquels il n'est pas fixé de règles de pente. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit.

Les châssis de toit doivent être encastrés, à dominante verticale.

Les lucarnes seront de type traditionnel : lucarnes à capucine.

La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder le tiers de la longueur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Lorsqu'un châssis de toit offre une vue directe sur une propriété foncière ou bâtie, le bas de celui-ci aura obligatoirement une distance (appelée allège) au moins égale à 1.90 m du plancher.

Les châssis de toit inscrits dans le pan de toiture seront de type encastré et en façade sur rue leur dimension maximale sera de longueur 78 cm et de hauteur 98 cm.

De même les capteurs ou les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale. Ils s'inscriront harmonieusement tant sur le bâtiment sur lequel ils sont intégrés que sur les abords de ce bâtiment.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente mais la tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite rouge de ton vieilli, avec un minimum de un minimum de 22 tuiles au m². L'ardoise n'est autorisée que lorsqu'il s'agit de travaux effectués sur une toiture existante déjà composée d'ardoise ou en cas d'extension pour s'harmoniser avec l'existant.

Pour les annexes isolées les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile rouge et de ton vieilli. Pour les annexes isolées, si elles ne sont pas recouvertes de tuile, elles devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage et respecter la couleur des sables locaux.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée, et le bois est autorisé (de préférence mais non obligatoire, favoriser l'usage de bois certifié écologique).

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions toujours plus hautes que larges (20% minimum),
- carreaux à dominante verticale.

Les menuiseries en PVC, ainsi que les menuiseries de couleur blanche et de couleur « bois » sont interdites.

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Les couleurs des menuiseries extérieures devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

Les volets roulants sur façades ou pignon vus du domaine public, sont autorisés si le boîtier (ou mécanisme) est encastré dans la maçonnerie.

L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. La couleur des enduits sera conforme au nuancier disponible en mairie.

Les abris de jardin en bois auront une toiture en bois ou d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur ne dépassant pas 0,80 mètre.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région Ile de France, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elle doivent être constituées d'une haie d'essences locales variées doublée ou non d'un grillage à maille large (par exemple grillage noué ou grillage à mouton, de préférence de maille 15cm x 15cm) pour le libre passage de la petite faune.

Pour les murs et soubassements, il est préférable de laisser une ou des ouvertures d'une largeur de 15*15cm minimum pour le passage de la petite faune.

De manière générale, les clôtures à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées d'une haie d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage à maille large (par exemple grillage noué ou grillage à mouton, de préférence de maille 15cm x 15cm) pour le libre-passage de la petite faune.

ARTICLE IAU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé des emplacements banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif, pour le stationnement des visiteurs notamment.

Les aires de stationnement extérieures devront être perméables, au moins pour 30% de la surface occupée. **Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont très fortement déconseillés en raison de nappes d'eau affleurantes et d'infiltrations pouvant causer des inondations.** Le cas échéant, les sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimales de 5 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Normes minimales de stationnement :

Habitat non conventionné :

Deux places par logement non couvertes pour une surface de plancher jusqu'à 120m², et un place supplémentaire au-delà de 120 m².

Stationnement des cycles :

Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) devra être prévu.

Cet espace réservé au stationnement sécurisé des vélos possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les équipements publics : une superficie de 0.75 m² par tranche de 100m² de la surface de plancher est à prévoir.

ARTICLE IAU.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains. Les espaces de pleine terre devront représenter 40% de la superficie de la propriété.

Un arbre de haute tige doit obligatoirement être planté pour 200m² de surface libre de construction, mais sont interdits à moins de deux mètres des limites de propriété. Une distance de 50 centimètres doit être respectée au regard des limites de propriété pour les plantations d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Choix des essences végétales :

Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences plantées seront locales, et privilégierons les espèces recensées en annexe IV.

Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...).

Les essences référencées comme espèces invasive à l'annexe 1 sont proscrites, ainsi que les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire dans la liste complémentaire constituant l'annexe V.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

**SECTION III - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUES, ENVIRONNEMENTALES, D'INFRASTRUCTURES ET
RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

ARTICLE IAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

ARTICLE IAU 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des oiseaux, des espèces thermophiles¹, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

ARTICLE IAU - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communications électroniques à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

¹ Reptiles, amphibiens, chiroptères, certains insectes et arachnides qui contribuent à la régulation des insectes

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs destinés à recevoir à long terme principalement de l'habitat sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires. Une procédure de modification ou de révision sera nécessaire pour permettre l'aménagement de la zone.

Elle est ~~divisée en deux~~ constituée d'un sous-secteurs : ~~le secteur IIAUa et~~ le secteur IIAUb, ~~le secteur IIAUa étant devenu IAU dans le cadre de la révision allégée de 2018. Les conditions d'aménagements et d'équipement du secteur IIAUa sont précisées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, au schéma d'aménagement annexé au présent règlement et au plan 5.2.~~

La zone est concernée par le périmètre de bruit « D » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté inter préfectoral du 03 avril 2007.

La zone est concernée par la zone de restriction et la zone de vigilance relatives à une canalisation sous pression de transport de matière dangereuses, règlementées par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A). La zone d'interdiction, la zone de restriction et la zone de vigilance relatives à cette canalisation sont figurées au plan de servitudes du présent PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IIAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles qui sont autorisées sous condition.

ARTICLE IIAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les aires de jeux et de loisirs si elles ne compromettent pas la vocation future de la zone,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants légalement autorisés détruits par sinistre, dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

~~La « liaison de principe : voirie » figurée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, au schéma d'aménagement annexé au présent règlement et au plan 5.2. devra constituer la voie de desserte principale de la zone.~~

~~Cette voie devra permettre la circulation des véhicules à double sens, elle aura une largeur de dix mètres minimum. Cette voie comprendra :~~

- ~~— Une voie de circulations douces,~~
- ~~— Des places de stationnement,~~
- ~~— Une bande plantée et végétalisée.~~

Sans objet.

ARTICLE IIAU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait minimum de cinq mètres de celui-ci.

ARTICLE IIAU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait minimum de cinq mètres de celles-ci.

ARTICLE IIAU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les « liaisons piétonnes de principe » illustrées au plan 5.2. du PLU, ~~aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et au schéma d'aménagement annexé au présent règlement~~ devront être aménagées lors de l'urbanisation de la zone.

~~La « lisière paysagère » constituant la limite entre la zone à urbaniser et la zone agricole et figurée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, au schéma d'aménagement annexé au présent règlement et au plan 5.2. devra être aménagée lors de l'urbanisation de la zone.~~

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE IIAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION IV – ANNEXE : SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZONE IIAU

